

Nieuwesluisweg 1 A 841
4511 RG
Breskens

Vraagprijs € 239.000 k.k.

Tournois Makelaardij
Oranjeplein 2, 4511 CL Breskens
0031 11 738 5080
info@tournoismakelaardij.nl
www.tournoismakelaardij.nl

kenmerken

Woonoppervlakte	50 m²
Perceeloppervlakte	445 m²
Inhoud	187 m³
Verwarming	c.v.-ketel
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3
Bouwjaar	2019
Energielabel	B
Isolatie	dubbel glas, volledig geisoleerd



beschrijving

Op het populaire vakantiepark Zeebad in Breskens, op korte loopafstand van het uitgestrekte strand en de duinen, mogen wij u deze moderne, vrijstaande lodge aanbieden op eigen grond. De woning is gelegen op een perceel van 445 m², beschikt over een ruime, lichte woonkamer, drie slaapkamers, een volledig ingerichte keuken en een zonnig terras met eigen parkeerplaats.

Deze lodge is ideaal voor wie op zoek is naar een comfortabele recreatiewoning aan zee, met een fijne combinatie van rust, ruimte en bereikbaarheid. In de directe omgeving vindt u het fiets-/voetveer naar Vlissingen en het levendige centrum van Breskens met winkels, horeca en terrassen op slechts enkele minuten afstand.

Indeling
Bij binnenkomst komt u direct in de sfeervolle woonkamer met eetgedeelte, die dankzij de grote raampartijen en twee schuifdeuren naar de tuin veel natuurlijk lichtinval biedt en een naadloze verbinding met buiten creëert. De open keuken is volledig ingericht en voorzien van een 4-pitsgaskookplaat, afzuigkap, combi-oven, koelkast en vaatwasser.

De woning beschikt over drie comfortabele slaapkamers, wat het object ook zeer geschikt maakt voor gezinnen. De badkamer is voorzien van een douche en een wastafelmeubel. Daarnaast is er een separaat toilet met fonteintje en extra bergruimte in de hal, inclusief aansluiting voor een wasmachine.

Buitenruimte
De lodge beschikt over een verzorgd en zonnig terras met voldoende ruimte voor een zit- en/of eethoek, waar u heerlijk buiten kunt genieten van de zon en de frisse zeelucht. Verder beschikt het perceel over een eigen berging voor extra opslag en een parkeerplaats op eigen terrein, direct naast de woning.

Bouwjaar: 2019
Kozijnen: Kunststof kozijnen met dubbel glas
Verwarming: cv-ketel uit 2019

Bijzonderheden:
* gestoffeerd en gemeubileerd aangeboden;
* de woning wordt recreatief verhuurd, vraag ons naar de voorwaarden;
* de woning beschikt over zonnepanelen 4 stuks;
* parkeergelegenheid op eigen terrein;
* parkkosten 2025 € 1.589,22 per jaar;
* btw-herzieningstermijn wordt verlegd.

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

Toelichtingsclausule NEN2580
De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een ***indicatie*** *van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.*

beschreibung

Im beliebten Ferienpark Zeebad in Breskens, nur einen kurzen Spaziergang vom weitläufigen Strand und den Dünen entfernt, können wir Ihnen dieses moderne, freistehende Ferienhaus auf einem Privatgrundstück anbieten. Das Haus befindet sich auf einem 445 m² großen Grundstück und verfügt über ein geräumiges, helles Wohnzimmer, drei Schlafzimmer, eine voll ausgestattete Küche und eine sonnige Terrasse mit eigenem Parkplatz.

Dieses Haus ist ideal für alle, die ein komfortables Ferienhaus am Meer suchen, das Ruhe, Platz und gute Erreichbarkeit miteinander verbindet. In unmittelbarer Nähe finden Sie die Fahrrad-/Fußgängerfähre nach Vlissingen und das lebendige Zentrum von Breskens mit Geschäften, Restaurants und Terrassen ist nur wenige Minuten entfernt.

Layout
Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie sofort in das gemütliche Wohnzimmer mit Essbereich, das dank der großen Fenster und zwei Schiebetüren zum Garten viel natürliches Licht bietet und eine nahtlose Verbindung nach draußen schafft. Die offene Küche ist komplett ausgestattet und verfügt über einen 4-Flammen-Gasherd, Dunstabzugshaube, Kombibackofen, Kühlschrank und Geschirrspüler.

Das Haus verfügt über drei komfortable Schlafzimmer, was es auch für Familien sehr geeignet macht. Das Badezimmer ist mit einer Dusche und einem Waschbecken ausgestattet. Außerdem gibt es eine separate Toilette mit Handwaschbecken und zusätzlichen Stauraum im Flur, einschließlich Anschluss für eine Waschmaschine.

Außenbereich
Das Ferienhaus verfügt über eine gepflegte und sonnige Terrasse mit ausreichend Platz für eine Sitz- und/oder Essecke, auf der Sie die Sonne und die frische Meeresluft genießen können. Darüber hinaus verfügt das Grundstück über einen privaten Schuppen für zusätzlichen Stauraum und einen Parkplatz vor Ort direkt am Haus.

Baujahr: 2019
Fenster: Kunststoff-Fensterrahmen mit Doppelverglasung
Heizung: 2019 Zentralheizungskessel

Details:
* wird möbliert angeboten;
* das Haus wird freizeitmäßig vermietet, fragen Sie uns nach den Konditionen;
* Das Anwesen verfügt über Sonnenkollektoren 4 Stück;
* Parkplatz vor Ort;
* Parkkosten 2025 € 1.589,22 pro Jahr;
* MwSt. Überprüfung Zeitraum verschoben wird.

foto's









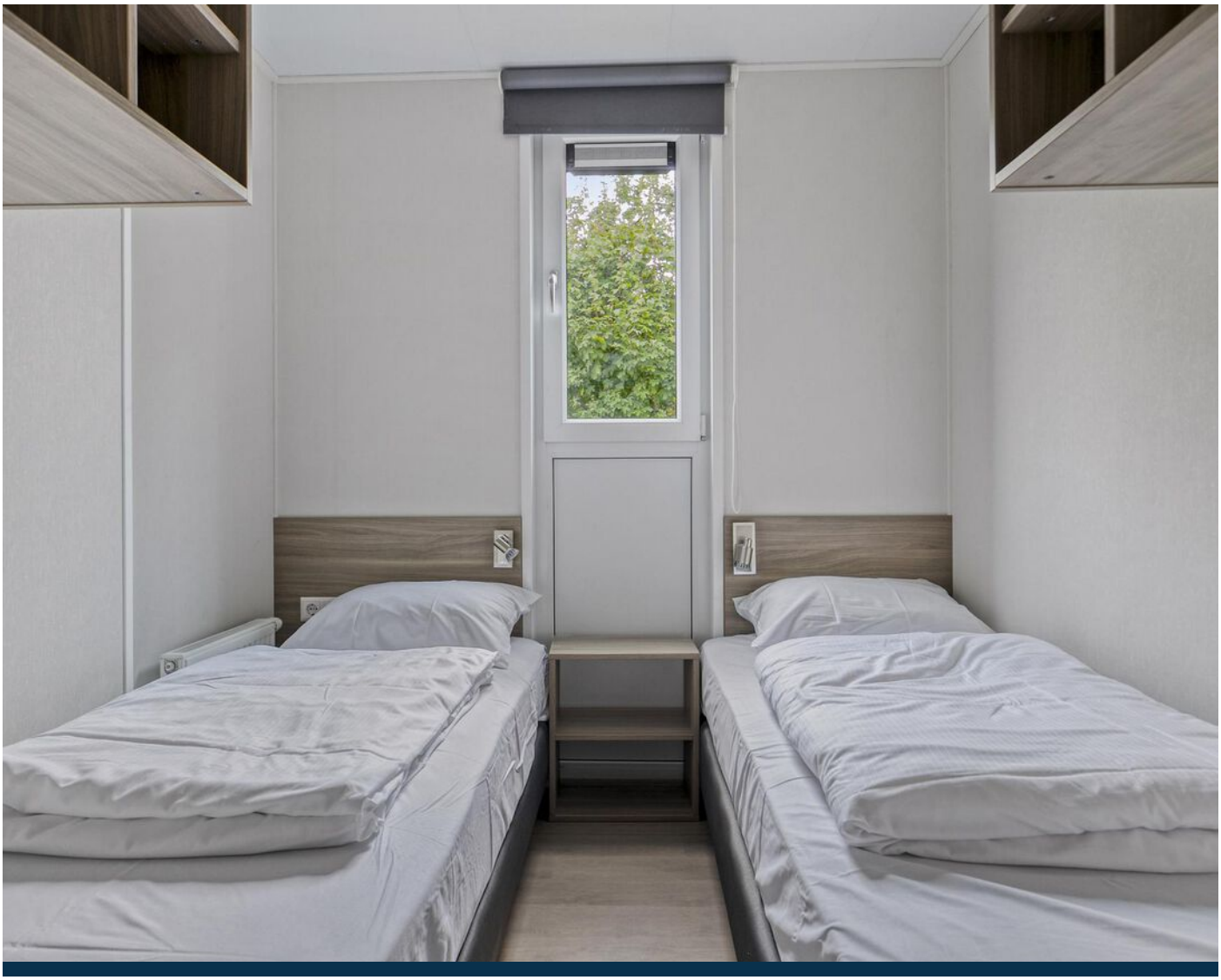
























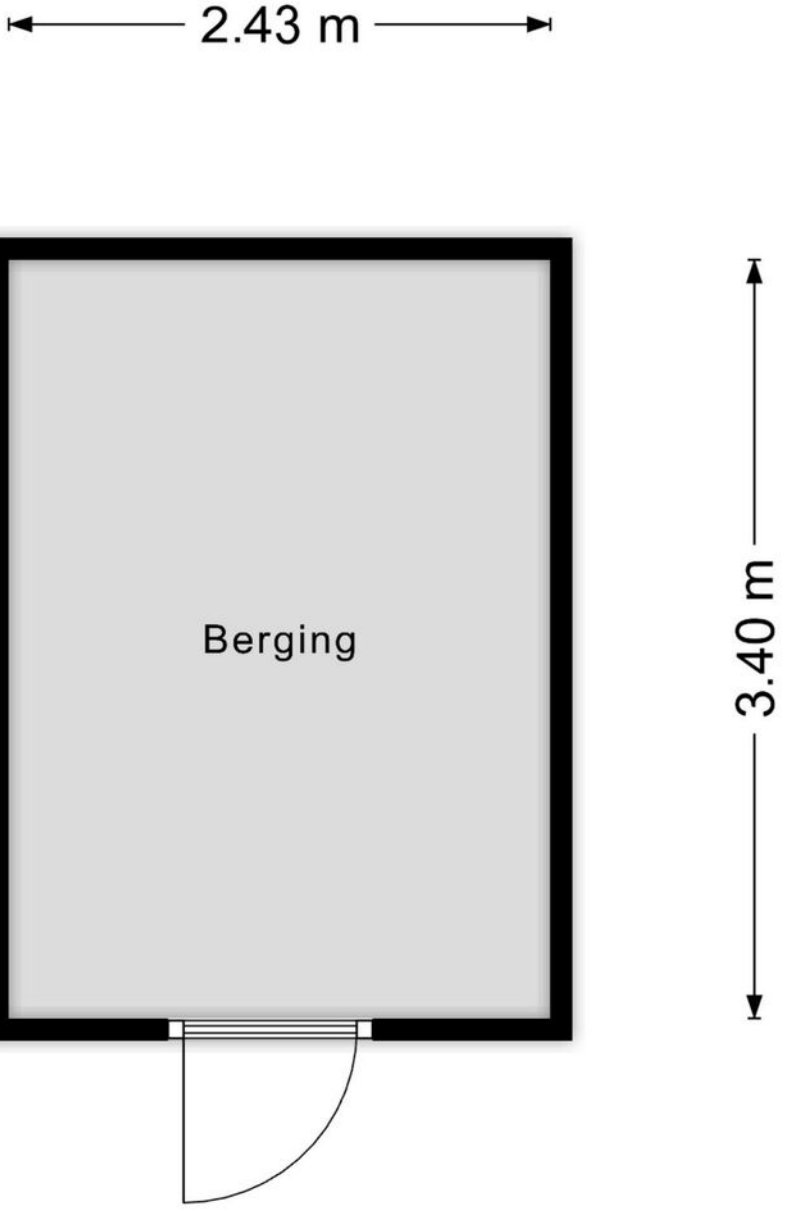


plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

kadaster

Kadastrale kaart

Uw referentie: 4511 RG 1 A 841



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

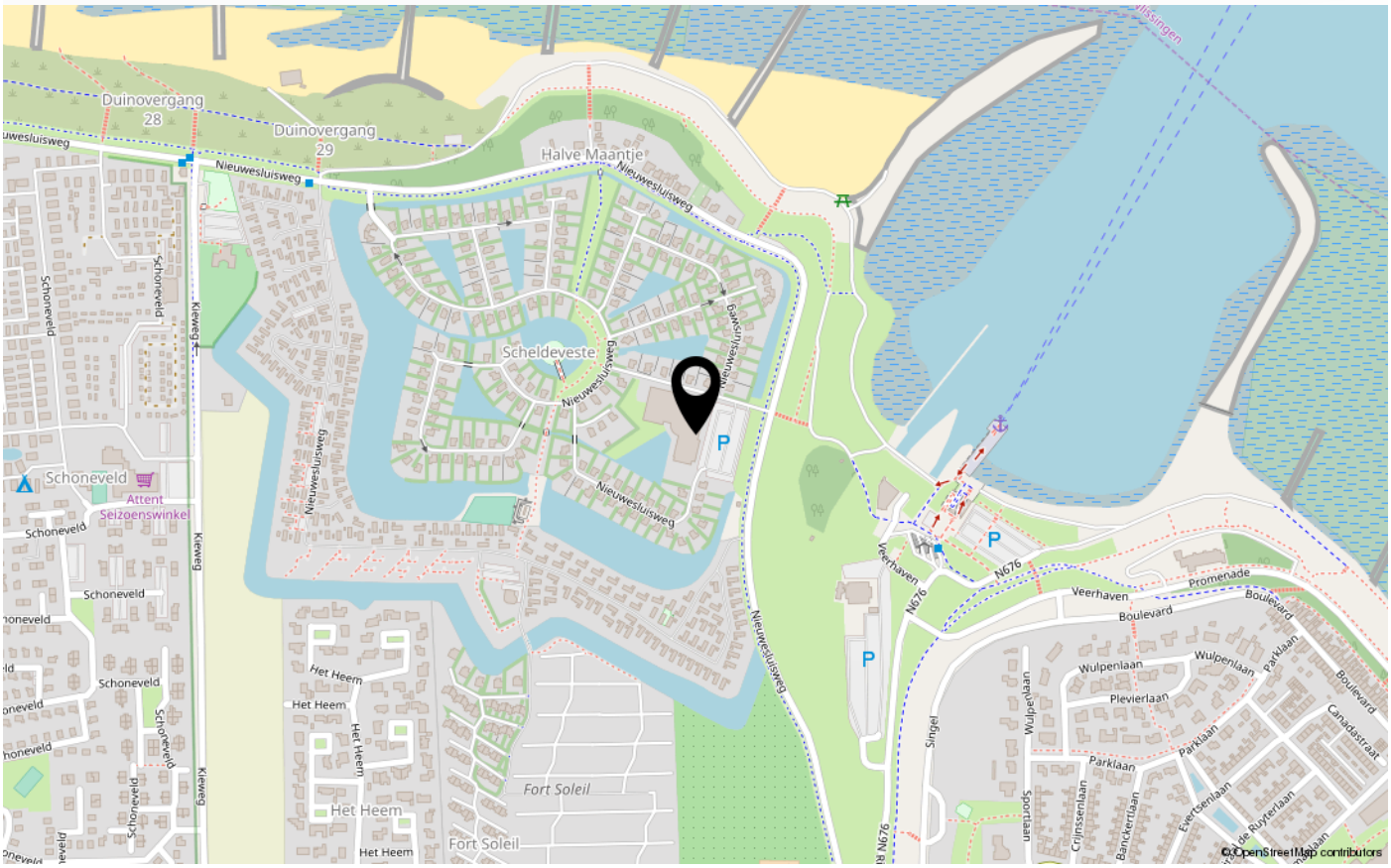
Kadastrale gemeente	Oostburg
Sectie	EL
Perceel	1704

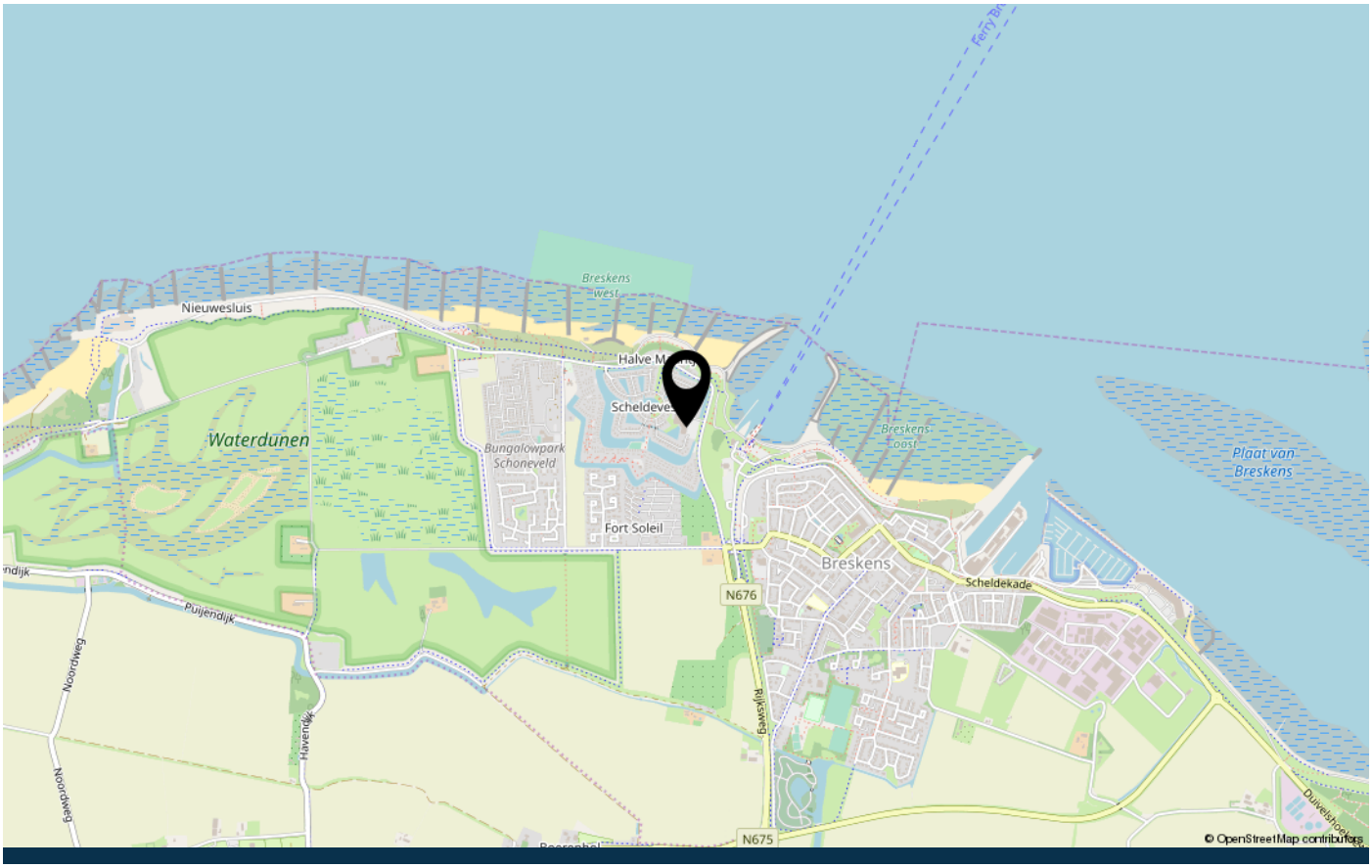
kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 7 juli 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

locatie op de kaart





over Tournois Makelaardij

Tournois Makelaardij is al vier generaties lang een vertrouwd begrip in Zeeuws-Vlaanderen. Dankzij onze diepgewortelde lokale kennis en jarenlange ervaring zijn wij dé makelaar voor wie zekerheid en kwaliteit zoekt.

Door onze ligging aan de Zeeuws-Vlaamse kust bieden wij naast een ruim aanbod aan permanente woningen ook een breed scala aan recreatiewoningen aan. Wonen, investeren of recreëren: bij ons bent u aan het juiste adres.

Vanuit ons kantoor in het centrum van Breskens begeleiden wij u persoonlijk en deskundig bij de aan- en verkoop van woningen en bedrijfsonroerend goed. Daarnaast kunt u bij ons terecht voor verhuur, taxaties en verzekeringen. Ons NVM-lidmaatschap staat garant voor betrouwbare, professionele en transparante dienstverlening.

Ons team brengt ervaring en jong talent samen en is volledig op de hoogte van de nieuwste trends, digitale tools en marktontwikkelingen.

Emile Tournois en Marijke Aarnoutse zijn Register Makelaar-Taxateur en begeleiden u bij verkoopgesprekken, bezichtigingen en taxaties.
Martijn Tournois, NVM-makelaar, is actief betrokken bij verkoopgesprekken en bezichtigingen.
Chanella de Ruijsscher en Monique Tournois heten u welkom op kantoor en zijn uw professionele aanspreekpunt.



veelgestelde vragen

Wanneer ben ik in onderhandeling?
U kunt niet afdwingen dat u in onderhandeling bent. U bent pas in onderhandeling als verkoper reageert op uw bod. Dus: als de verkoper een tegenbod doet. Ook kan de verkopende makelaar uitdrukkelijk aangeven dat hij met u in onderhandeling is. U bent niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen.

Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?
Dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. De verkoper zal graag willenweten of er meer belangstelling is. De 1e bieder hoeft nog niet de beste te zijn. Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellenden vertellen dat de woning, zoals dat heet, "onder bod" is. De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van de biedingen. Dit zou het overbieden kunnen uitlokken. Vraag de makelaar naar de te volgen procedure, indien u óók een bod wenst uit te brengen.

Kan verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?
Het antwoord is ja. De vraagprijs is alleen een uitnodiging tot het doen van een bod. Als de verkopende partij een bod aanvaardt, dan is er sprake van een koop. Als de verkoper een tegenbod doet dat afwijkt van het bod dat de verkopende partij eerder heeft gedaan, dan vervalt het eerdere bod van de verkopende partij. Dus ook als de partijen "naar elkaar toekomen" in het biedingsproces, kan de verkoper ineens besluiten om toch zijn tegenbod weer te verhogen en de koper om zijn bodweer te verlagen.

Word ik koper als ik de vraagprijs bied?
Nee niet automatisch. De vraagprijs is een uitnodiging tot het doen van een bod. Als u de vraagprijs biedt, doet u een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

Mag een makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?
Dat mag. Eén van de partijen mag de onderhandeling beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar – natuurlijk in overleg met de verkoper – besluiten de lopende onderhandeling af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst de eventuele gedane toezeggingen na te komen. De makelaar kiest bijvoorbeeld voor een inschrijvingsprocedure. Alle bieders hebben een gelijke kans om het hoogste (uiterste) bod uit te brengen. Vraag bij uw makelaar naar de te volgen procedure.

Is er een Move-dossier voor kijkers?
Het kopen van een huis is vaak een spannende stap. Daarom is het belangrijk dat u alle relevante informatie over het huis tot uw beschikking heeft. Zodra we een bezichtiging met u hebben ingepland krijgt u toegang tot een account bij Move.nl. Hierin vind u de brochure, plattegronden, foto's, lijst van zaken, vragenlijst en eventueel aanvullende informatie over het huis.

Hoe plaats ik mijn bod via Move?
Als u na de bezichtiging enthousiast bent geworden over deze woning en u wilt een bod uitbrengen dan gaat dit digitaal via uw move account op Move.nl. Hier kunt u uw voorstel doen. Het gaat om het bedrag, de datum voor de sleutel overdracht en de ontbindende voorwaarden. Uw bod wordt op een juiste manier vastgelegd en komt uiteindelijk in het biedlogboek te staan. Als u niet goed overweg kunt met het digitale systeem dan kunt u uiteraard met ons contact opnemen met uw voorstel. Wij zetten uw voorstel dan in het systeem. Zo komt het ook in het biedlogboek

Als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging, als ik de eerste ben die de woning bezichtigt of als ik de eerste ben die een bod uitbrengt, moet de makelaar in deze gevallen ook het eerste met mij in onderhandeling gaan?

veelgestelde vragen

Op deze drie vragen is het antwoord nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. De verkopende makelaar heeft wel de verplichting u daarover te informeren. Het is verstandig als u serieuze belangstelling heeft, de makelaar te vragen wat uw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen.

Zit de makelaarscourtage in de "kosten koper"?
Nee, voor rekening van de koper komen de kosten die de overheid "hangt" aan de overdracht van de woning. Dat is de overdrachtsbelasting. Tevens komen voor rekening van de koper de kosten van de notaris voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven daarvan in de registers, taxatiekosten en eventueel de kosten voor een bouwkundige keuring. Als de verkoper een makelaar inschakelt om zijn woning te verkopen, dan moet hij zelf met de makelaar afrekenen voor deze dienst(makelaarscourtage). De makelaar dient bij de verkoop vooral het belang van de verkoper, dus niet dat van de koper. Het kan daarom eveneens voor de koper van belang zijn een eigen makelaar in te schakelen.

Wat is overdrachtsbelasting en welk tarief geldt?
Overdrachtsbelasting is de belasting die u betaalt bij de aankoop van een woning of ander onroerend goed. Vanaf 1 januari 2026 gelden de volgende tarieven:
- 0% (startersvrijstelling): voor kopers jonger dan 35 jaar die een woning kopen voor eigen bewoning met een maximale koopsom van € 555.000,-. Deze vrijstelling mag u slechts één keer gebruiken.
- 2%: voor kopers die niet in aanmerking komen voor de startersvrijstelling, mits u de woning zelf gaat bewonen.
- 8%: wanneer u de woning niet zelf gaat bewonen, bijvoorbeeld bij verhuur of gebruik als recreatiewoning.
- 10,4%: voor overige onroerende zaken, zoals garages of bedrijfsonroerend goed.

Onderzoekplicht van de koper
Wij gaan ervan uit dat u, vóór dat u een bod uitbrengt op de woning, onderzoek heeft verricht naar alle aspecten, die in het algemeen en voor u in het bijzonder van belang zijn bij het nemen van uw aankoopbeslissing. Daartoe behoort minimaal het bestuderen van de informatie, die door ons wordt aangeboden, het inwinnen van informatie bij de gemeente en een onderzoek naar uw financiële mogelijkheden.

Belangrijke documentatie bij het aankopen van een woning:
* eigendomsbewijs van de woning;
* lijst van roerende zaken;
* kadastraal uittreksel.

Aanvullende documentatie indien het een appartement betreft:
* akte van splitsing;
* reglement van splitsing;
* Huishoudelijk reglement.

Drie dagen bedenktijd
Als de schriftelijke overeenkomst eenmaal is getekend, dan heeft de koper het recht om binnen drie dagen nadat de koopovereenkomst ter hand is gesteld, van de koop af te zien. De koper hoeft hiervoor geen reden op te geven. De gedachte achter deze bedenktijd is dat de koper nog de geleenheid heeft om deskundigen te raadplegen.

De termijn van drie dagen is zodanig, dat daarin in ieder geval twee werkdagen moeten vallen. De verkoper heeft geen bedenktijd. Naast deze bedenk termijn van drie dagen kunnen uiteraard nog steeds de gebruikelijke ontbindende voorwaarden worden opgenomen, bijvoorbeeld voor het verkrijgen van een hypothecaire geldlening of een woonvergunning. De bedenk-tijd van drie dagen kan niet worden uitgesloten.

Heeft u elders een leuke woning gezien? Informeer naar de mogelijkheden van aankoopbemiddeling of taxatie.

conctact

Wij danken u hartelijk voor de getoonde interesse in dit pand.
Voor meer informatie of voor het maken van een afspraak kunt u contact met ons opnemen.

Wir danken Ihnen herzlich für Ihre Interesse für dieses Haus.
Für mehr informationen und/oder einen Besichtigungstermin können Sie uns anrufen oder eine E-mail schicken.

Tournois Makelaardij
Oranjeplein 2, 4511 CL Breskens
info@tournoismakelaardij.nl
+31 11 738 5080
www.tournoismakelaardij.nl

Ons kantoor is geopend: maandag t/m vrijdag 9.00 - 12.00 en 13.00 - 17.00 uur. Zaterdag geopend op afspraak.
Unser büro ist geöffnet: Montag bis Freitag von 9.00 bis 12.00 und 13.00 bis 17.00 Uhr. Geöffnet am Samstag nach Terminvereinbarung.





INTERESSE IN DEZE WONING?

Neem dan vrijblijvend contact op met ons kantoor

Tournois Makelaardij

Oranjeplein 2, 4511 CL Breskens
0031 11 738 5080
info@tournoismakelaardij.nl
www.tournoismakelaardij.nl